

## ■ 项目概况

### 项目区位：

项目地块位于海棠湾龙江塘片区，地处龙江路和海棠北路交叉口西南侧，海棠河与龙江塘水系之间。

### 现行控规情况：

片区功能定位为：“互联网+旅游”创新活力消费区，重点承载互联网+文教旅、政务服务和生态宜居三大核心功能。

HT08-09-02地块，商业功能主导用地，容积率控制在1.0-1.5区间，建筑高度控制在24米-50米区间，建筑密度控制在25%-30%区间。

### 项目背景：

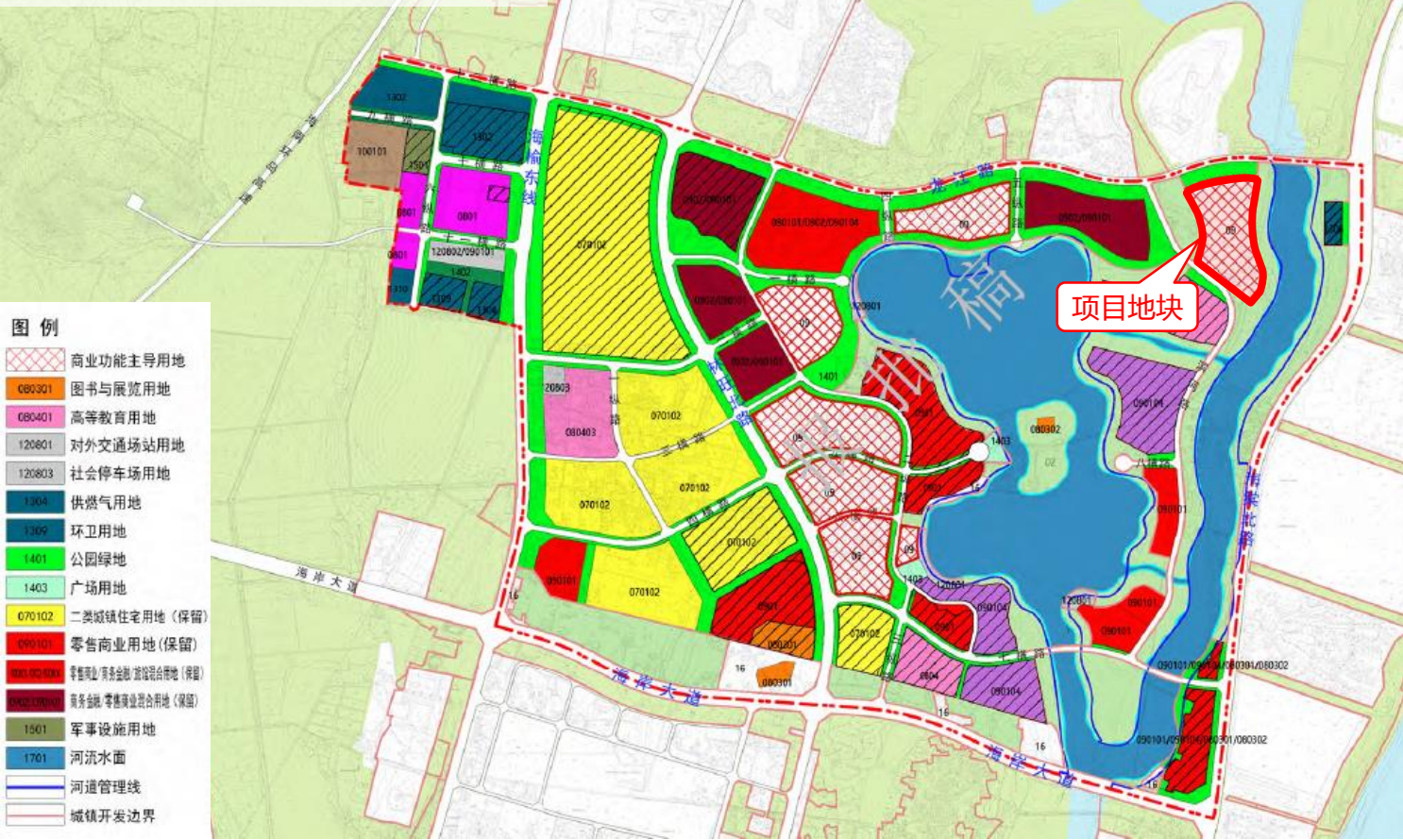
该地块拟选址集体育竞技、休闲娱乐、家庭亲子、潮流社交为一体的综合性运动休闲度假区。

目前地块尚未明确具体用地性质及规划指标，为更好的开展国土空间开发利用，保障项目的落地，经市政府批准按程序启动确定地块规划指标工作。

项目区位示意



现行控规（单元用地规划图）





■ 规划依据

• 《海南自由贸易港国土空间规划条例》

**第十七条** 国土空间详细规划是对一定区域内具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间保护、开发、利用、修复活动，以及核发规划许可的法定依据。

国土空间详细规划按照各区域的差异性，分为城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划和特定区域详细规划等类型。

国土空间详细规划按照不同层级深度，分为单元详细规划和地块详细规划。单元详细规划是对国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标和各类管控要求的落实，应当衔接专项规划空间需求，明确各类控制线和必须配置的公共服务设施、市政公用设施等内容。**地块详细规划是对单元详细规划的细化，明确用地性质、地块容积率、建筑密度、绿地率等规划指标。**

**第十八条 城镇开发边界内详细规划由市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门组织编制，报本级人民政府审批。**

城镇开发边界外村庄规划由乡镇人民政府组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。报送审批前，规划草案应当在村内公示，经村民委员会审议后，由村民会议或者村民代表会议过半数代表同意并形成决议。报送审批的材料中应当附征求意见采纳情况说明、村民会议或者村民代表会议同意的决议。

• 《三亚市国土空间规划管理规定》

**第七条** 详细规划应当对具体地块用途和开发建设强度等予以明确，作为本市开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据。

**城镇开发边界内的详细规划，由市自然资源和规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。**产业园区的详细规划，由产业园区管理机构组织编制，报市人民政府审批。城镇开发边界外的村庄规划，由区人民政府、育才生态区管理委员会组织编制，报市人民政府审批。

该地块位于海棠区龙江塘片区，单元层级规划用途为商业服务业主导功能用地，未明确具体用地性质及规划指标，为更好的开展国土空间开发利用，推进项目落地，2025年12月10日，经市政府批准按程序启动确定地块规划指标工作。

## ■ 必要性分析

### 契合区域战略定位，建设国际旅游消费城

海棠湾作为三亚“三城并举”战略中国际旅游消费城的核心承载区，现状产业布局以旅游度假、免税消费等为主，电竞主题消费落地能够丰富区域的旅游消费产品供给，适配消费客群结构升级趋势，为国际旅游消费城市建设注入新动能。

### 落地电竞消费场景，赋能消费规模扩容

电竞用户规模近 4.93 亿人，现场观赛、集体体验已成为年轻人主流休闲方式，电竞赛事落地可带动周边住宿、餐饮、文创等消费大幅增长，形成“为一场赛，赴一座城”的消费新场景，具有极强的引流能力和产业联动效应。

本项目落地后，可为我市引入引进演唱会、顶级电竞赛事等大型文体活动，打造“赛事+体验+商业”的复合消费模式，实现从单一消费向全域消费的升级，有效扩容湾区整体消费规模。

### 明确地块指标，是保障项目落地的前提

国土空间详细规划是对一定区域内具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间保护、开发、利用、修复活动，以及核发规划许可的法定依据。

地块指标明确是衔接规划与建设的关键纽带。它不仅保障了规划的科学性与可操作性，更在多元利益平衡、城市治理现代化等方面发挥着不可替代的作用。缺乏明确指标的规划易导致无序开发、公共利益受损，最终影响城市长远发展。

**本项目的落地有助于推动区域文旅消费升级、填补数字文化产业空白，打造国际旅游消费中心新引擎。本次地块规划指标确定工作，是保障项目落地的前提，因此启动地块规划指标确定工作是有必要的。**

■ 规划指标确定情况

该地块拟落位电竞产业项目，打造消费新场景，丰富海棠湾的文旅业态，结合发展需求、周边建筑风貌及片区管控强度情况，确定用地性质及规划指标如下：

- 用地性质：

商务金融混合零售商业混合旅馆用地

（计容建筑面积占比为零售商业57%：商务金融32%：旅馆用地11%。）
- 容积率：

≤1.2
- 建筑高度：

≤24米（局部36米）
- 建筑密度：

≤45%
- 绿地率：

≥25%



	地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 ( m² )	容积率	建筑密度 ( ≤% )	建筑高度 ( ≤m )	绿地率 ( ≥% )	停车位
原控规	HT08-09-02	商业服务业用地	09	74002	-	-	-	-	-
确定指标后	HT08-09-02	零售商业混合商务 金融混合旅馆用地	090101/0902/0 90104	74002	≤1.2	≤45	≤24（局部36）	25	商务办公1.5车位/100m²建筑 面积；零售商业1.2车位/100 m²建筑面积；旅馆0.6车位/客 房



## ■ 专项分析

### 城市空间形态分析

本项目位于滨水区域，引导该地块与周边项目建筑高度保持错落关系，片区的建筑群整体呈现向水逐层跌落的空间秩序，在规划层面管控局部高层建设范围位于地块西北角，且地块内空间高层建筑与低多层建筑需形成向滨水空间跌落的空间关系。

• 建筑风格：

本地块位于文旅产业风貌区，公共建筑宜以现代风格为主，造型应简洁大方，体现时代性，建筑立面玻璃材质面积不能超过总面积的70%，并应进行裙楼屋顶绿化设计。

• 建筑色彩与材质：

1. 建筑色彩总体以白色、浅蓝色、浅米色等为基调色，与区域背景色调协调统一；单栋建筑主要色彩不超过2种，同一组建筑主要色彩不超过3种。

2. 建筑材质优先采用面砖、防腐木、金属、涂料等。

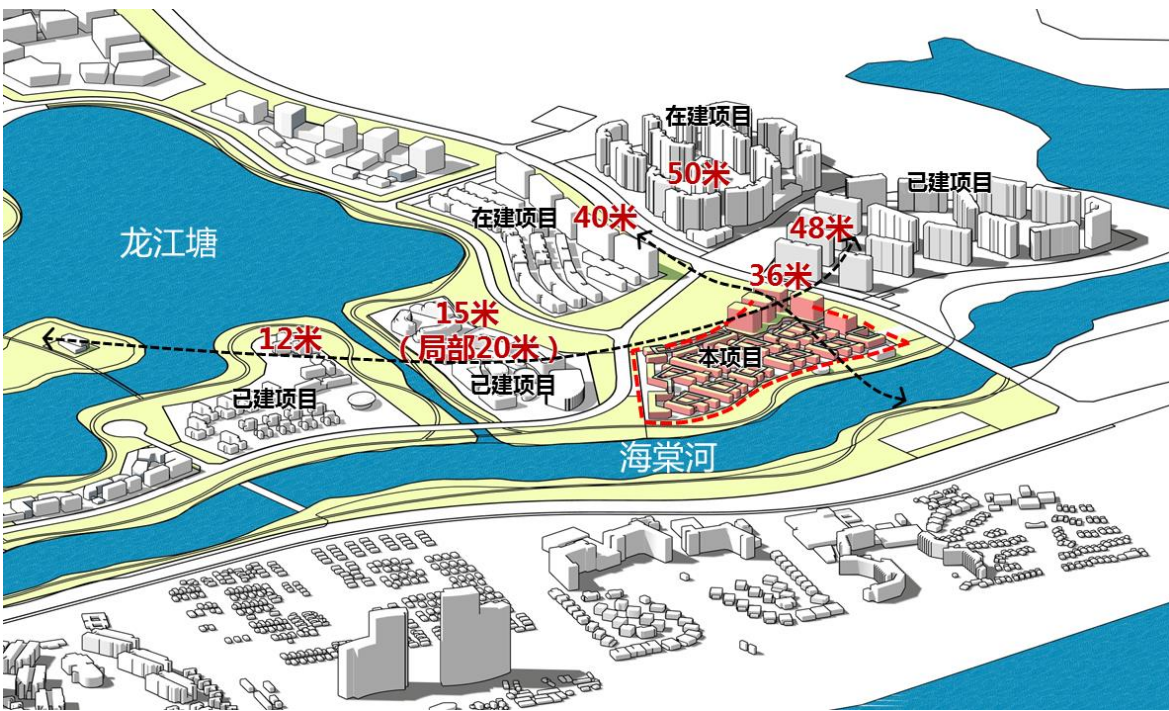
• 城市界面：

1. 地块东侧为对景型界面，建筑立面与景观设计结合展示，建筑贴线率控制在20%-50%之间；沿龙江路及滨河路一侧为活力型界面，以商业经营和日常生活为主，建筑贴线率控制在50%-80%之间。

2. 滨水界面保持对外开放，打造高品质滨水空间。

• 地标及重要景观节点：

地块内主建筑需凸显滨海特色公共建筑特征，强化地块可识别性，打造区域标志性景观节点。



### 道路交通影响分析

周边道路已实施完，地块交通条件良好，本次地块确定后开发指标未超过原控规单元总量要求，交通承载力能满足地块建设需求。

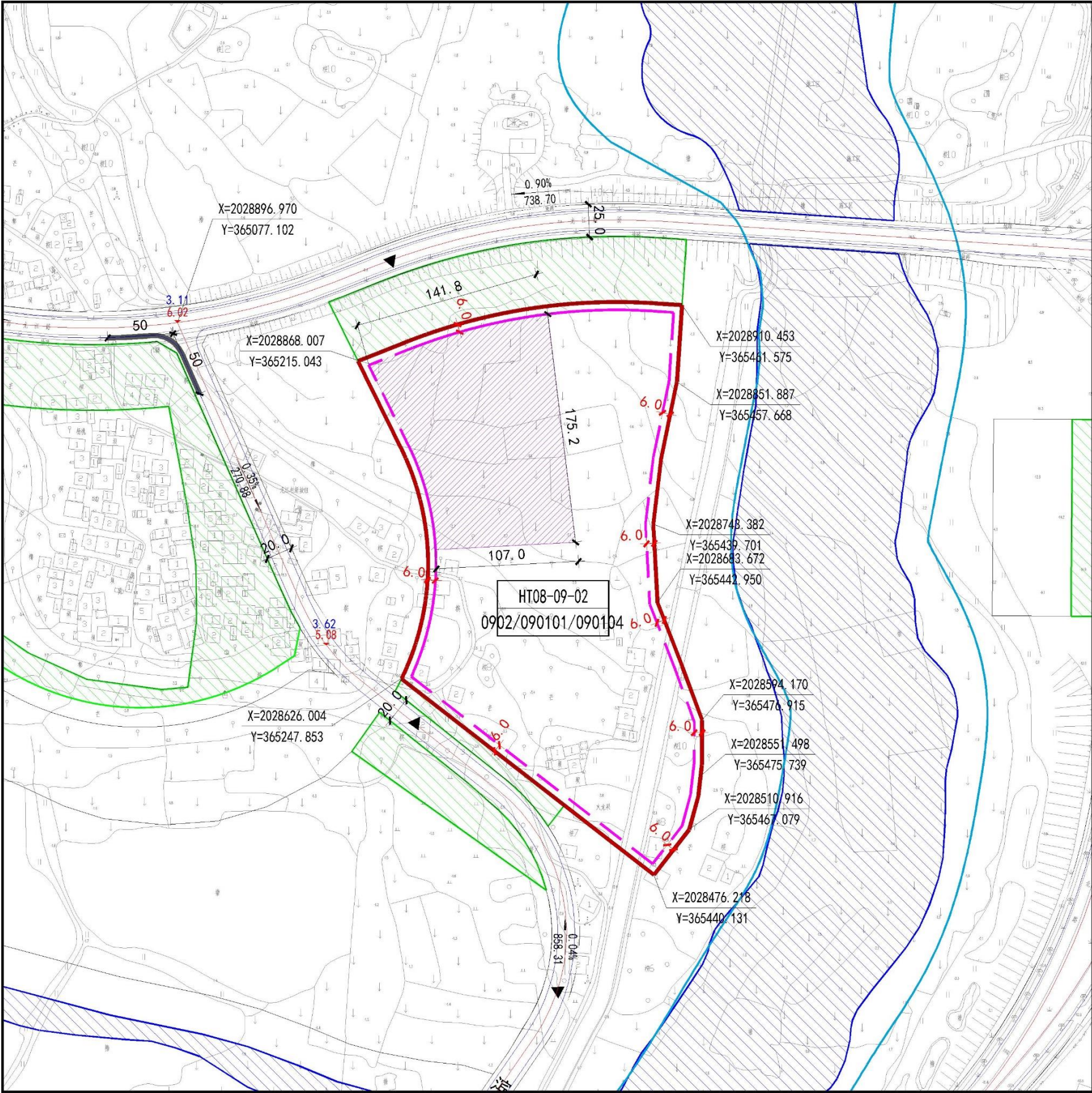
### 市政设施影响分析

本次地块确定后的规划指标，不增加龙江塘单元总建设量，地块建设量在单元控规控制范围内，初步校核市政需求量的，均在市政设施容量承载范围内。



三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-09-02地块确定用地性质及规划指标

图则



位置图

风玫瑰

图例

地块边界	建筑后退线	河道管理线
HT08-09-02 地块编号	建筑后退距离	现状标高 规划标高
道路红线	道路红线宽度	坡度 坡长 坡向
道路中线	控制点坐标	城市绿线
侧石线	高层建筑控制范围 (≥24米)	城市蓝线
机动车禁止开口线		
机动车出入口		

控制指标

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配建停车位
HT08-09-02	090101/0902/090104	零售商业混合商务金融混合旅馆用地	74002	≤1.2	≤45	≤24 (局部36)	25	商务办公1.5车位/100㎡建筑面积; 零售商业1.2车位/100㎡建筑面积; 旅馆0.6车位/客房

海绵城市控制指标

地块编号	用地代码	用地名称	海绵城市控制指标			
			年径流总量控制率 (%)	年径流污染控制率 (%)	绿色屋顶率 (%)	下凹式绿地率 (%)
HT08-09-02	090101/0902/090104	零售商业混合商务金融混合旅馆用地	70	44.5	-	-

城市设计引导

1、城市风貌分区：本地块位于文旅产业风貌区，应以互联网产业、文化、教育、旅游项目为引擎，依托湿地湖泊等自然资源禀赋，利用丰富的色彩、多样化的建筑语言及特色植被，形成的“热带雨林”特色的风貌园区。打造集互联网产业、生态旅游、文化教育于一体的风貌区。

2、建筑高度与体量：新建建筑原则上应当布置低层和多层建筑，宜采用退台式设计，建筑体量应错落，富于变化，禁止采用大面宽的高层板式建筑，应收到视线通透。滨水区域建筑高层部分（24米以上）的正投影总宽度与地块面宽的比值不应超过60%。HT08-09-02地块高层建筑布局在地块的西北侧，高层建筑与多层低层建筑应形成向滨水空间跌落的关系。

3、建筑风格：公共建筑宜以现代风格为主，造型应简洁大方，体现时代性，建筑立面玻璃材质面积不能超过立面投影总面积的70%，并进行裙楼屋顶绿化设计。

4、建筑色彩与材质：建筑总体以宜以白色、浅蓝色、浅米色等为基调色，与区域背景景色协调统一，单栋建筑主要色彩不宜超过2种，同一组建筑的主要色彩不宜超过3种；建筑宜采用面砖、防腐木、金属、涂料等材料。

5、城市界面：HT08-09-02地块东侧为对景型界面，建筑立面与景观设计结合展示，建筑贴线率应不低于20%、不高于50%，滨水界面应保持对外开放性，并且尽量增加滨水亲水空间，周边应增加活动空间，合理设计步行道，设置遮阴树木。适当增加垂直绿化，尽量保留原有绿化，增加人的参与性，适量改造休闲绿地，建设有品质的城市空间；地块沿龙江路及滨河路一侧为活力型界面，以商业经营和日常生活为主，通常位于商业用地、商业混合其他用地类型的地块，建筑贴线率应不低于50%、不高于80%。

6、地标及重要景观节点：HT08-09-02地块内主建筑宜凸显滨海特色公共建筑特征，加强地块可识别性。

备注：

1、HT08-09-02地块为零售商业混合商务金融混合旅馆用地，零售商业计容建筑面积占比57%，商务金融计容建筑面积占比32%，旅馆计容建筑面积占比11%。

2、HT08-09-02地块对外出入口通道穿越沿路绿地，其通道宽度宜小于10米。

3、HT08-09-02地块的零售业态应符合国家标准《零售业态分类》，依规确定合理的零售商业业态。

4、绿地率计算应满足《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则（试行）》等相关规定要求。

5、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。

6、配建停车位除符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

7、建筑退距为最小退距，实际退距在建筑设计方案阶段除符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

8、本图则中海绵城市建设管控及设计指引应符合《三亚市海绵城市专项规划（2022-2035）》相关要求。

9、本次规划主要基于城市规划用地布局，对地下空间分区利用与分层开发模式进行规划管控仅为示意，具体实施应根据城市地下空间开发利用专项规划和实施方案，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

10、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。

11、本图则未涉及的其他规划要求，由规划主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-09-02地块确定用地性质及规划指标论证				
图名	分图图则	比例	1:3000	图号	HT08-09
设计单位	中元国际（海南）工程设计研究院有限公司			日期	2026年02月